

Jaarrekening 2023



Inhoud

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (NA VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING)	3
2. RESULTATENREKENING OVER 2023	4
3. KASSTROOMOVERZICHT	5
4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	6
4.1 ALGEMEEN	6
4.2 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	6
4.3 GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING	7
5. TOELICHTING OP DE BALANS	8
5.1 VASTGOEDBELEGGINGEN.....	8
5.2 EIGEN VERMOGEN	10
5.3 HERWAARDERINGSRESERVE	10
5.4 OVERIGE RESERVE.....	10
5.5 LANGLOPENDE SCHULDEN	10
6. TOELICHTING OP RESULTATENREKENING	12
6.1 OPBRENGSTEN VASTE VERHUUR	12
6.2 BEDRIJFSLASTEN DIRECT	12
6.3 BEDRIJFSLASTEN INDIRECT	12
6.4 RENTELASTEN	13
7. OVERIGE GEGEVENS	13
7.1 VASTSTELLING EN GOEDKEURING JAARREKENING.....	13
7.2 ONDERTEKENING DOOR BESTUURDERS EN TOEZICHTHOUDERS	13

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (na voorstel resultaatbestemming)

Balans		31.12.2023	01.01.2023			31.12.2023	01.01.2023
<small>x € 1.000</small>							
ACTIVA	Ref.			PASSIVA	Ref.		
Vaste activa				Eigen vermogen	5.2		
Materiële vaste activa		2	9	Beginvermogen		19	19
Vastgoedbeleggingen	5.1	13.481	9.628	Herwaarderingsreserve	5.3	6.985	5.773
				Overige reserve	5.4	-523	-512
Totale vaste activa		13.483	9.637	Totaal eigen vermogen		6.481	5.280
Vlottende activa				Langlopende schulden	5.5		
<i>Vorderingen</i>				<i>Leningen</i>			
Subsidiedebiteuren		-	-	Leningen achtergesteld		2.244	1.244
Huurdebiteuren		15	20	Leningen o.g.		5.308	3.357
Belastingen		-	1				
Overige vorderingen en overlopende activa		16	29	<i>Waarborgsommen</i>		47	35
		31	50			7.599	4.636
Liquide middelen		610	299	Kortlopende schulden		44	72
Totaal vlottende activa		641	349	Rekening courant			-
Totaal activa		14.124	9.986	Totaal passiva		14.124	9.986

2. RESULTATENREKENING OVER 2023

		Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
Baten	Ref.			
Opbrengsten vaste verhuur	6.1	317	276	238
Opbrengsten Service & Energie		17	16	16
Baten van organisaties zonder winststreven		-	-	-
Overige opbrengsten		-	-	-
		334	292	254
Bedrijfslasten direct	6.2			
Bruto onderhoudskosten		-199	-317	-340
Onderhoudsbijdrage		92	267	252
Kosten Service en Energie		-21	-19	-7
Vaste lasten		-79	-62	-63
		-207	-131	-158
Direct exploitatieresultaat		127	161	96
Bedrijfslasten indirect	6.3			
Bedrijfslasten verrekening SHA NV		-	-52	-58
Algemene kosten		-14	-2	-3
Afschrijvingskosten vaste activa		-9	-8	-9
		-23	-62	-70
Som van baten en lasten		64	99	26
Financiële baten en lasten				
Rentelasten	6.4	-106	-97	-112
		-106	-97	-112
Resultaat voor vennootschapsbelasting		-2	2	-86
Vennootschapsbelasting		-	-	-
Netto resultaat		-2	2	-86
Niet gerealiseerde waardeverandering		1.212	-	-
Bijzondere waardevermindering		-22	-	-
Terugname bijzondere waardevermindering		13	-	-
Netto resultaat		1.201	2	-86

3. KASSTROOMOVERZICHT

<i>X € 1.000</i>	Realisatie 2023	Realisatie 2022
<i>Operationele kasstroom</i>		
Bedrijfsopbrengsten		
Bedrijfsopbrengsten vaste verhuur	317	238
Opbrengsten service en energie	17	16
	334	254
Bedrijfslasten		
Onderhoudskosten	-199	-340
Onderhoudsbijdrage	92	252
Kosten Service en Energie	-21	-7
Bedrijfslasten verrekening cq doorbelasting	-	-58
Vaste lasten	-79	-63
Rentelasten	-106	-112
Algemene kosten	-14	-4
	-327	-332
Saldo operationele kasstroom (cashflow)	7	-78
<i>Investeringskasstroom</i>		
Aankoop	-822	-
Verbeteringen en Restauratie	-81	-388
Bijdragen	239	20
Saldo investeringskasstroom	-664	-368
<i>Financieringskasstroom</i>		
Opname lening vrienden	-	732
Opname lening NRF 2,1%	-	2.625
Opname Spark holding	1.000	-
Aflossing langlopende leningen	-36	-24
Aflossing lening SHA NV	-	-2.611
Waarborgsommen	12	2
Saldo financieringskasstroom	976	724
Mutatie werkkapitaal	-8	21
Mutatie liquide middelen	311	299
Saldo 1.1.	299	0
Saldo 31.12	610	299

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

4.1 Algemeen

Stichting Stadsherstel Amsterdam is opgericht op 5 februari 2022. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Amstelveld 10 in Amsterdam en zij is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34105959. De stichting is ontstaan na omzetting van BV AMF Restauratie (100% dochter van Stadsherstel Amsterdam NV) in de nieuwe rechtsvorm en daarmee ontvoegd uit de consolidatie van de NV

De Stichting heeft ten doel het verwerven, restaureren, onderhouden, beheren en exploiteren van (beschermd) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard waaronder, doch niet uitsluitend, woonhuizen, kerken, en ander soortige gebouwen zoals forten, scheepswerven, molens en gemalen, een en ander zowel in het belang van het duurzame behoud van gebouwd cultureel erfgoed als ten behoeve van de bruikbaarheid van dit erfgoed en van de leefbaarheid van de omgeving.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving van kleine organisaties zonder winststreven.

Vergelijking met voorgaand jaar

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen actuele waarde. Als activeringsgrens wordt € 500,- aangehouden. Toelichtingen op posten in de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

Waardering panden in exploitatie

Panden in exploitatie worden bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs gewaardeerd en daarna, op het moment van in exploitatie nemen tegen actuele waarde. De actuele of reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen.

Bij de waardering van nalatenschappen wordt rekening gehouden met eventuele rechten van vruchtgebruik.

Investeringsubsidies, bijdragen en schenkingen (doormiddel van kwijtschelding van de koopsom) worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Panden in restauratie

De panden in restauratie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (aankoopkosten + restauratiekosten) onder aftrek van reeds ontvangen subsidies en indien van toepassing afgewaardeerd naar lagere marktwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs (nominale waarde).

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening- courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Herwaarderingsreserve

Bij panden in exploitatie wordt voor het positieve verschil tussen de actuele waarde en de geactiveerde historische kostprijs (=aankoopkosten + restauratiekosten + eventuele afkoopsom erfpacht -/- subsidies en bijdragen) een herwaarderingsreserve gevormd. Negatieve verschillen worden ten laste van de overige reserve gebracht. Er wordt voor zover geen sprake is van verkoop van panden geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen.

Schulden

Schulden worden opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs (nominale waarde).

4.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn; baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn.

Baten en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, worden aan dit boekjaar toegerekend.

5. TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

5.1 Vastgoedbeleggingen

De panden worden gewaardeerd op actuele waarde. In 2023 is geen rekening gehouden met marktwaardeontwikkelingen. De waarde van de panden muteert in de balans door investeringen in aankopen; restauraties; verbeteringen door ingrijpende verbouwingen en verduurzaming.

<i>Mutatieoverzicht vastgoedbeleggingen</i>		31.12.2023
<i>Euro x 1.000</i>		
Historische kostprijs 1 januari		4.244
Herwaardering 1 januari		5.773
Bijzondere waardevermindering begin periode		-389
Boekwaarde 1 januari		9.628
Mutaties boekjaar		
Aanschaffingskosten	1.	4.329
Geactiveerde verbeteringen		78
Bestede restauratiekosten		3
Verkopen tegen historisch kostprijs		0
Subsidies, bijdragen en schenkingen	2.	-1.758
Afschrijving afkoop erfpacht		-2
Mutatie historische kostprijs		2.650
Mutatie herwaardering	3.	1.212
Bijzondere waardevermindering	4.	-22
Terugname bijzondere waardevermindering	4.	13
Mutatie boekwaarde		3.853
Historische kostprijs einde periode		6.894
Herwaardering einde periode		6.985
Bijzondere waardevermindering einde periode		-398
Boekwaarde einde periode		13.481

De stichting heeft in 2023 maar liefst drie panden mogen toevoegen aan haar portefeuille. Dit betreft twee panden uit de erfenis van de heer Jongkind; dit zijn de Hoofdbuurtstraat 6 te Velsen-Zuid (marktwaarde € 646k) en de Spuistraat 94 te Amsterdam (marktwaarde € 876k); beide panden waren belast met een hypotheek.

	Verkrijgings- prijs	Verbetering	Schenking	Hist. kostprijs	Herwaardering	Actuele waarde
Hoofdbuurtstraat	674	-	-471	203	443	646
Spuistraat	907	32	-828	111	765	876

Het derde pand is de verkrijging van de Brouwersgracht 196 te Amsterdam (marktwaaarde € 2.486k). De aankoopkosten bedragen € 262k zodat de totale verkrijgingsprijs op € 2.748k komt. Met de huidige bewoner/verkoper is overeengekomen dat de Stichting € 500k plus aankoopkosten betaalt; het resterende bedrag blijft verschuldigd en wordt in tien jaarlijkse termijnen kwijtgescholden. De eerste termijn van € 240k is reeds in 2023 verwerkt.

	Verkrijgings- prijs	Verbetering	Schenking	Hist. kostprijs	Herwaardering	Actuele waarde
Brouwersgracht	2.748	-	-240	2.508	-22	2.486

1. specificatie verkrijgingsprijs	
Brouwersgracht, Amsterdam	2.748
Hoofdbuurtstraat, Velsen Zuid	674
Spuistraat, Amsterdam	907
Totaal verkrijgingsprijs	4.329

2. specificatie subsidies, bijdragen & schenkingen	
Bijdragen vrienden	- 239
Schenking Houweling inzake Brouwersgracht	- 240
Schenking Jongkind inzake Hoofdbuurtstraat	- 471
Schenking Jongkind inzake Spuistraat	- 808
Totaal ontvangen bijdragen en schenkingen	- 1.758

3. specificatie mutatie herwaardering	
Diverse panden	5
Hoofdbuurtstraat, Velsen Zuid	442
Spuistraat, Amsterdam	765
Totaal mutatie herwaardering	1.212

4. specificatie bijzondere waarde mutaties	
Diverse panden	13
Brouwersgracht, Amsterdam	- 22
Totaal mutatie bijzondere waarde mutaties.	- 9

PASSIVA**5.2 Eigen vermogen**

Bij panden in exploitatie wordt voor het positieve verschil tussen de actuele waarde en de geactiveerde historische kostprijs een herwaarderingsreserve gevormd. Negatieve verschillen worden ten laste van de overige reserve gebracht. Er wordt voor zover geen sprake is van verkoop van panden geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen.

5.3 Herwaarderingsreserve

	31.12.2023	31.12.2022
Stand 1 januari	5.773	-
Toevoeging vanuit resultaatverdeling boekjaar	1.212	-
Stand 31 december	6.985	5.773

5.4 Overige reserve

	31.12.2023	31.12.2022
Stand 1 januari	-512	-425
Toevoeging vanuit resultaatverdeling boekjaar	-2	-87
Bijzondere waardevermindering	-9	-
Stand 31 december	-523	-512

5.5 Langlopende schulden

Mutatie overzicht leningen.

	NRF a.g.	VRIEN a.g.	SHA a.g.	SPARK a.g.	NRF o.g.	RABO o.g.	HYPO o.g.	HOUW. o.g.	TOTAAL
Begin	141	732	371	-	3.357	-	-	-	4.601
Opname	-	-	-	1.000	-	68	175	1.986	3.229
Aflossing	-	-	-	-	-37	-	-	-	-37
Vrijval aflossing	-	-	-	-	-	-	-	-241	-241
Eind	141	732	371	1.000	3.320	68	175	1.745	7.552

Op beide panden uit de erfenis van de heer Jongkind rust een hypotheek. Op de Spuistraat 94 een hypotheek van € 68k deze loopt bij de Rabobank. De Hoofdbuurtstraat is belast met een hypotheek van € 175k van Hypotrust. Beide hypotheekleningen zullen in 2024 worden afgelost.

Voor de financiering van de aankoop van de Brouwersgracht 196 (€ 762k) is een lening van € 1.000k afgesloten met Spark Holding. Naast de aankoop van de Brouwersgracht zal deze lening ook gebruikt worden om bovengenoemde hypotheekleningen af te lossen.

Recht van hypotheek voor een bedrag van € 4.200k rust op onderstaande panden en dienen als zekerheid voor de lening van het NRF (€ 3.357k).

Oudegracht 69, 1381 XX te Weesp,
Singel 135, 1012 VJ te Amsterdam,
Runstraat 4, 1016 GK te Amsterdam,
Westzijde 75, 1506 ED te Zaandam,
Wijkergouw 6, 1023 NX te Amsterdam,
Valeriusplein 7, 1075 BG te Amsterdam,
Lagedijk 13, 2064 KV te Spaarndam,
Binnenweg 2, 1191 AA te Ouderkerk aan de Amstel,
Oosteinde 2, 1636 XV te Schermerhorn,
Sint Annenstraat 10, 1012 HE te Amsterdam.

6. TOELICHTING OP RESULTATENREKENING

Baten

6.1 Opbrengsten vaste verhuur

De vaste verhuuropbrengsten in 2023 zijn € 78k hoger t.o.v. 2022.

Aan de Noorderkerkstaat 2 heeft in 2022 leegstand plaatsgevonden in verband met een ingrijpende verbouwing in 2023 is het pand weer bewoonbaar /+€ 13k. De huurkorting voor de huurder van de Bullekerk in Zaandam is in 2023 komen te vervallen +€ 16k. In 2023 is er huur ontvangen van nieuw verworven panden /+€ 42k.

De reguliere huurverhoging voor 2023 was 4,95%/+€ 10k.

Lasten

6.2 Bedrijfslasten direct

Onderhoudslasten:

De bruto onderhoudslasten zijn €118k lager dan begroot. De afwijking ten opzichte van de begroting wordt met name veroorzaakt door het doorbelasten van de kosten van verborgen gebreken naar de Stadsherstel Amsterdam N.V. en het doorschuiven van werkzaamheden naar 2024.

Onderhoudsbijdragen:

De stichting heeft in 2023 € 92k aan subsidies ontvangen voor onderhoud van haar bezit.

De Vereniging Vrienden van Stadsherstel heeft in 2023 in totaal € 239k bijgedragen; deze bijdragen komen niet tot uiting in de V&W maar zijn in mindering gebracht op de investeringen

6.3 Bedrijfslasten indirect

In 2023 nam Stadsherstel Amsterdam N.V. de bedrijfslasten voor haar rekening. De algemene kosten bestonden hoofdzakelijk uit kosten die gemaakt zijn bij de afwikkeling van een erfenis.

6.4 Rentelasten

De stichting heeft in 2023 acht leningen. De rentepercentages lopen uiteen van 1,% tot 5,20%. De Spark-lening en de leningsconstructie Houweling zijn van eind december.

Rentelasten	Rente-%	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
Vrienden Vereniging	3.0%	-21.951	-21.951	-12.805
NRF 4000611 OML	1.0%	-1.406	-1.406	-1.406
NRF 4000656.1	2.1%	-55.125	-57.750	-45.631
NRF 4000656.2-5	1.5%	-9.185	-8.247	-9.504
Lening SHA	2.1%	-7.788	-7.791	-19.550
Rente lening Rabobank	2.4%	-1.770	-	-
Rente lening Hypotruster	5.2%	-9.125	-	-
Afsluitkosten NRF		-	-	-23.177
Eindtotaal		-106.350	-97.145	-112.073

7. OVERIGE GEGEVENS

7.1 Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

Het bestuur van de Stichting Stadsherstel Amsterdam heeft de jaarrekening 2023 vastgesteld op

7.2 Ondertekening door bestuurders en toezichthouders

De heer mr A. Meerstadt MRE
Directeur Stichting Stadsherstel Amsterdam

DocuSigned by:

Arno Meerstadt

8C483FC77D834E4
Raad van toezicht

De heer W.M.N. Eggenkamp - voorzitter

DocuSigned by:

Wim Eggenkamp

CC744BFBBDD2A483...

De heer C.C. Ampt

DocuSigned by:

C.C. Ampt

C9F624A2ABDB468...

De heer J.A. Hulscher

DocuSigned by:

Jaap Hulscher

249F5B40DC2844E...